

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定・調査事務所
立川（都） -5	東京都	多摩第5	氏名	不動産鑑定士 田中和弘

鑑定評価額	31,600,000円	1㎡当たりの価格	232,000円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月3日	(6) 路線価	[令和4年1月]	185,000円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月25日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	立川市幸町三丁目9番24				②地積(㎡)	155 (19)	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の現況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1低専(40,80) 高度(1種)(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 100m、南 80m、北 80m		②標準的使用	低層住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、奥行 約 15.0m、規模 150㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	基準方位北、4m 私道	交通施設	泉体育館駅 東方 1.2km	法令 規制
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	232,000円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	多摩都市モノレール線「泉体育館」駅から徒歩圏外、JR各線「立川」駅からのバス便の生活圏にある。幹線街路の背後に形成された中規模住宅が比較的整然と建ち並ぶ郊外の住宅地域。需要者の中心は、地縁性のある勤労世帯を主体に隣接の国立市や小平市、東大和市等の一次取得者層や買換え層である。直近の中心価格帯は、新築建売住宅では、総額4,500万円～5,000万円程度、土地では@25万円/㎡前後、いずれも上昇傾向にある。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は主として戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、その取引実態は居住の快適性や通勤の利便性、地縁性を選好条件として期待所得を制約条件とする自用・自住目的の取引が大半である。共同住宅等の収益用不動産もみられるもその賃貸需要は乏しくその収益性は低いため、収益価格は非適用とした。よって、取引実態にも合致しており実証的で説得力のある比準価格を採用し、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							

(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 -1.0 環境 -6.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 立川 -14	[100.6]	100	100	[102.0]	230,000	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +4.0 環境 -1.0 行政 0.0 その他 0.0
(9) 指定からの検討	① 指定基準地番号 立川（都） -15	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +4.0 環境 -1.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 241,000円/㎡	[101.2]	100	100	[102.0]	232,000	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +4.0 環境 -1.0 行政 0.0 その他 0.0
(10) 対年標準価格の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 229,000円/㎡	③ 価格変動要因の [一般的] 金融情勢や物価変動等に不安定性が残るなか地価水準には回復傾向がみられるも、その態様は地域や用途、立地等により様ではない。 [地域] 戸建住宅が建ち並ぶ既存住宅地域。大規模な開発や宅地分譲等、特段の変動要因はない。一般的要因の影響を受け地価はやや上昇傾向。 [個別] ほぼ標準的な画地。接面方位にやや優位性がある。個別的要因に変動はない。市場競争力は普通である。								
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡									
②変動率	年間 +1.3%	半年間 %								